

Centre de traitement - Pôle relations partenaires
Domaine d'Avranches, 40 route d'Albi
CS 92333
31021 Toulouse Cedex 2

Tel : 0 810 38 95 24
Fax : 0 800 801 163
Mail : contact@locagestion.com

PRESENTATION DU PARTENARIAT LOCAGESTION

LOCAGESTION est votre centre de gestion immobilier vous permettant de proposer à vos clients propriétaires bailleurs une **solution complète et de qualité en matière de gestion immobilière**. Cette solution, immédiate et sans contrainte, et opérationnelle sans délai.

LOCAGESTION prend en charge la gestion **administrative**, **comptable**, **juridique** et **technique** des biens de vos clients par :

- l'envoi mensuel de **quittance** et **d'appel de loyer**,
- l'**encaissement** mensuel du loyer (prélèvement, virement, CB, chèque, mandat…),
- le **paiement mensuel** du loyer au bailleur à date fixe par virement automatique,
- l'envoi mensuel d'un **rapport de gérance** au bailleur, par mail ou courrier,
- un **accès privé** ouvert au **bailleur** via notre site internet www.locagestion.com permettant :
  - la consultation des comptes en temps réel,
  - la consultation des éléments du dossier en pdf téléchargeable,
- un **accès privé** ouvert au **locataire** via notre site internet www.locagestion.com permettant :
  - la consultation des comptes en temps réel,
  - la consultation des éléments du dossier en pdf téléchargeable,
  - le paiement du loyer par site sécurisé par CB,
- l'envoi annuel d'une **aide à la déclaration fiscale**,
- le suivi **technique**,
- la **gestion des charges** de copropriété,
- l'**accueil téléphonique** personnalisé de **9h à 17h** du lundi au vendredi,
- le contact **mail** direct : comptabilité, technique, contentieux ou divers.

Grace au partenariat mis en place avec plus de **500 agences immobilières partenaires**, LOCAGESTION est en mesure de **gérer** les biens de vos biens **quel que soit leur situation en France Métropolitaine**, ce qui permet :

- un contact unique pour la gestion de tous les biens,
- un seul rapport de gérance,
- une seule aide à la déclaration fiscale,
- un paiement mensuel groupé à date fixe,
- des conditions financières préférentielles.

METHODOLOGIE :

La présentation de votre service de gestion partenaire LOCAGESTION doit être faite à votre client lors de la signature du mandat de location :

- votre mandat de location vous lie à votre client quant à la recherche et à la mise en place d'un locataire,
- notre mandat de gestion nous lie à votre client pour nous mandater dans notre mission de gestion complète du bien lorsque le locataire sera mis en place par vos services.

L'idéal est de signer les 2 documents en même temps.

PRESENTER LOCAGESTION A SON CLIENT :

Vous êtes spécialiste en transaction et en location dans votre secteur, et vous avez choisi un partenaire spécialiste en gestion immobilière. L'heure est à la spécialisation des tâches et à la professionnalisation des activités, et les clients y sont sensibles.

Vous êtes l'interlocuteur privilégié et unique en matière de vente et de location. La partie comptable, technique, juridique et administrative est déléguée auprès de votre centre de gestion immobilier spécialisé LOCAGESTION.

NB : En cas de préavis de départ donné par un locataire, ou si votre propriétaire bailleur décide de vendre son logement, vous êtes averti en exclusivité. Vous retrouver votre mission de transaction locative, ou de vente. Votre maîtrise du client est donc totale.

MISE EN PLACE D'UN DOSSIER / CHRONOLOGIE :

- signature avec le propriétaire bailleur de votre mandat de location,
- signature avec le propriétaire bailleur du mandat de gestion,
- constitution du dossier propriétaire,
- recherche du locataire,
- constitution du dossier de votre candidat locataire,
- dans le cadre d'une gestion avec ou sans assurance loyers impayés, la **validation du dossier** du candidat locataire doit être effectuée par LOCAGESTION par mail ou fax,
- la **solvabilité**, l'**exactitude** et la **cohérence** du dossier sont vérifiés.

Après accord de LOCAGESTION, donnée dans les **24h** :
- rédaction du bail,
- état des lieux d'entrée,
- transmission du dossier complet (propriétaire, locataire, caution, état des lieux, attestation d'assurance habitation…) à LOCAGESTION par courrier (envoi des originaux des documents officiels) au Centre de Traitement de Toulouse.

Votre mission est alors terminée.

A réception de votre courrier :
- le dossier est vérifié et validé,
- transmis pour saisi,
- les chèques (1er loyer, et dépôt de garantie) sont encaissés,
- les courriers de confirmation de saisi sont envoyés (propriétaire, locataire, agence partenaire et centre des impôts) et mis en ligne sur l'espace privé des clients

Le 1er loyer sera reversé au propriétaire le 25 du mois (sous réserve de la date de valeur des chèques encaissés).

DETAIL DE NOTRE MISSION COMPTABLE PAR DATE :

- entre le 13 et le 15 de chaque mois : 1ère relance pour non paiement,
- le 20 de chaque mois : envoi des quittances et appels de loyers,
- le 25 de chaque mois : paiement des propriétaires,
- le 25 de chaque mois : envoi des rapports de gérance,
- le 25 de chaque mois : lancements des prélèvements automatiques pour le 5 ou le 10 du mois suivant,
- le 25 de chaque mois : 2ième relance pour non paiement avec mise en demeure.

Un impayé de loyer est avéré dans le cas où le locataire est redevable de 2 mois de loyers plein.





Centre de traitement - Pôle relations partenaires
Domaine d'Avranches, 40 route d'Albi
CS 92333
31021 Toulouse Cedex 2

Tel : 0 810 38 95 24
Fax : 0 800 801 163
Mail : contact@locagestion.com

Mode d'emploi de la GESTION LOCATIVE

Locataires en CDI :

Votre locataire bénéficie d'un Contrat à Durée Indéterminée et ses revenus nets imposables sont supérieurs ou égaux à 3 fois le montant du loyer + charges.

Les pièces obligatoires à fournir par le locataire :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- Trois derniers bulletins de salaire,
- Bulletin de salaire du mois de décembre dernier (indiquant le net fiscal de l'année écoulée),
- Dernier avis d'imposition,
- Attestation d'employeur de moins de 15 jours,
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement et trois dernières quittances de loyer ou taxe foncière et carte d'identité de l'hébergeur,
- Fiche candidat locataire.

Les locataires en CDD :

Votre locataire ne bénéficie pas d'un Contrat à Durée Indéterminée et / ou ses revenus nets imposables sont proches de 3 fois le montant du loyer + charges par mois.

Les pièces obligatoires à fournir par le locataire :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- Justificatifs de revenus,
- Dernier avis d'imposition ou de non imposition,
- Bulletin de salaire du mois de décembre dernier (indiquant le net fiscal de l'année écoulée),
- Contrat de travail (CDD, intérim, Assedic,…),
- Trois dernières quittances de loyer ou dernière taxe foncière ou attestation d'hébergement à titre gratuit et trois dernières quittances de loyer ou taxe foncière et carte d'identité de l'hébergeur.
- Fiche candidat locataire.

RAPPEL : Dans le cadre d'une location d'un logement géré en assurance loyers impayés :
La loi de Mobilisation sur le logement (Loi Boutin), applicable depuis le 28 mars 2009, indique qu'un cautionnement (bancaire ou physique) ne peut être demandé au locataire si le bailleur a souscrit une garantie de paiement des loyers.

SOLUTION :
Mettre en place une gestion sans assurance loyers impayés, et prendre une caution personne physique.

Les étudiants & les apprentis :

Pour les locataires <u>étudiants ou apprentis</u> : caution des parents indispensable DANS LE CADRE D'UNE GESTION <u>AVEC OU SANS</u> ASSURANCE LOYERS IMPAYES.

Pièces obligatoires à fournir par <u>le locataire</u> :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- Photocopie recto verso de la carte d'étudiant **en cours de validité**, ou justificatif d'apprentissage en cours,
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement à titre gratuit par les parents.
- Fiche de renseignements locataire.

Pièces obligatoires à fournir par <u>le cautionnaire</u> :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- Trois derniers bulletins de salaire,
- Bulletin de salaire du mois de décembre dernier (indiquant le net fiscal de l'année écoulé),
- Dernier avis d'imposition,
- Attestation d'employeur de moins de 15 jours,
- Trois dernières quittances de loyer ou dernière taxe foncière.
- Fiche de renseignements caution,
- Acte de caution solidaire complété par chaque cautionnaire.

La loi de Mobilisation sur le logement (Loi Boutin), applicable depuis le 28 mars 2009, et modifiée le 25 novembre 2009, indique qu'un cautionnement (bancaire ou physique) peut être demande <u>si le locataire est étudiant ou apprenti</u>.

Dans ces 2 cas **<u>UNIQUEMENT</u>**, le bailleur :
- peut souscrire une gestion AVEC ou SANS ASSURANCE LOYERS IMPAYES,
- et <u>CUMULER</u> UNE <u>CAUTION</u> PERSONNE PHYSIQUE OU UNE CAUTION BANCAIRE.

Les retraités :

- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- 2 derniers avis d'imposition,
- Attestations et avis de paiements des différentes caisses de retraites,
- Trois dernières quittances de loyer ou dernière taxe foncière ou attestation d'hébergement originale et trois dernières quittances de loyer ou taxe foncière de l'hébergeur,
- Fiche de renseignements caution.

Les professions libérales :

Pour les locataires exerçant une <u>profession indépendante</u> :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- Dernier bilan,
- Deux derniers avis d'imposition,
- Extrait k-bis, ou registre de la chambre des métiers de moins de 3 mois,
- Balance comptable ou attestation comptable de revenus,
- Trois dernières quittances de loyer ou dernière taxe foncière ou attestation d'hébergement originale et trois dernières quittances de loyer ou taxe foncière de l'hébergeur.
- Fiche candidat locataire.

Pour les locataires exerçant une <u>profession médicale</u> :
- Photocopie de carte d'identité recto verso ou passeport, ou carte de séjour ayant une date de validité de plus de 12 mois à compter de la date d'effet du bail,
- RIB ou RIP,
- 2 derniers avis d'imposition,
- Feuille de soins barrée-annulée,
- Balance comptable ou attestation comptable de revenus,
- Trois dernières quittances de loyer ou dernière taxe foncière ou attestation d'hébergement originale et trois dernières quittances de loyer ou taxe foncière de l'hébergeur,
- Fiche candidat locataire.

Les solutions de caution :

DANS LE CADRE D'UNE GESTION <u>SANS</u> ASSURANCE LOYERS IMPAYES, 2 SOLUTIONS DE CAUTION :

- **<u>La caution personne physique</u>** :
Le cautionnaire doit bénéficier un emploi en CDI confirmé, sans période d'essai ni période de préavis, et ses revenus doivent être supérieurs à 3 fois le montant du loyer charges comprises.
- **<u>La caution bancaire</u>** :
Les locataires disposant d'un capital peuvent demander une caution à leur banque. Celle-ci s'engage à régler les loyers pendant toute la durée du bail et bloquera 1 an de loyer charges comprises pendant la durée du bail initial sur le compte du locataire. Cette somme peut-être débloquée à tout moment à la demande de LOCAGESTION en cas de défaillance de paiement du locataire.

DANS LE CADRE D'UNE GESTION <u>AVEC</u> ASSURANCE LOYERS IMPAYES :

- SI LE LOCATAIRE EST ETUDIANT OU APPRENTI, 2 solutions :

- **<u>La caution personne physique</u>** :
Le cautionnaire doit bénéficier un emploi en CDI confirmé, sans période d'essai ni période de préavis, et ses revenus doivent être supérieurs à 3,2 fois le montant du loyer charges comprises.

- **<u>La caution bancaire</u>** :
Les locataires disposant d'un capital peuvent demander une caution à leur banque. Celle-ci s'engage à régler les loyers pendant toute la durée du bail et bloquera 1 an de loyer pendant la durée du bail initial, sur le compte du locataire. Cette somme peut-être débloquée à tout moment à la demande de LOCAGESTION en cas de défaillance de paiement du locataire.

- SI LE LOCATAIRE N'EST NI ETUDIANT, NI APPRENTI :

AUCUNE SOLUTION DE CAUTION N'EST POSSIBLE

RAPPEL : Dans le cadre d'une location d'un logement géré en assurance loyers impayés :
La loi de Mobilisation sur le logement (Loi Boutin), applicable depuis le 28 mars 2009, indique qu'un cautionnement (bancaire ou physique) ne peut être demandé au locataire si le bailleur a souscrit une garantie de paiement des loyers, sauf dans le cadre d'une location à un étudiant ou un apprenti.
De plus, depuis le 26 décembre 2009, le gouvernement a voté la fin de la garantie GRL1, et depuis le 1er janvier 2010, la fin de la garantie de paiement des loyers Loca-Pass.

Agréments des locataires :

Une fois le locataire sélectionné par vos soins, **<u>vous nous transmettez les pièces du locataire</u>** et de son éventuel cautionnaire pour une **<u>validation du dossier</u>** :
- <u>par e-mail</u> : agrement@locagestion.com
- <u>par fax</u> (n° vert gratuit) : N° Vert 0 800 801 163

Dès réception des documents d'agrément par nos services, une réponse vous sera donnée dans **<u>les plus brefs délais</u>**, sous 24 heures.

Formalités et solvabilité :
Tous les documents cités dans les paragraphes précédents sont **<u>indispensables</u>** pour une étude et une validation du dossier par nos services et par l'assurance loyers impayés, en fonction du statut du locataire.

Conséquences d'un dossier incomplet :
Les **<u>dossiers incomplets</u>**, **<u>non agréés,</u>** ou ne comportant pas l'intégralité des documents demandés **<u>ne pourront bénéficier de l'assurance loyers impayés</u>**.
Nos services seront dans l'obligation de :
- ➪ Proposer à votre propriétaire une gestion sans assurance,
- ➪ Ou de refuser la gestion du bien.

ATTENTION : LOCAGESTION refusera la gestion des dossiers ne comportant pas d'assurance multirisque habitation.

Honoraires de gestion :

<u>La gestion complète</u> : 7 % H.T du quittancement (loyers + charges)

- ➪ <u>Quittancement</u> mensuel du locataire,
- ➪ <u>Appels de loyers</u> mensuels envoyés au locataire par e-mail,
- ➪ <u>Rapports de gérance</u> mensuels envoyés au bailleur par e-mail ou courrier,
- ➪ Encaissements des loyers,
- ➪ Paiement du loyer par le locataire par <u>prélèvement</u>, <u>virement</u>, <u>CB</u>, <u>chèque</u>, <u>mandat</u>,...
- ➪ <u>Versements mensuels</u> des loyers au propriétaire par virement automatique,
- ➪ <u>Augmentations</u> annuelles,
- ➪ <u>Régularisations</u> des charges,
- ➪ Paiements des <u>charges</u> au syndic,
- ➪ <u>Consultation des comptes et des dossiers par Internet</u> : ***www.locagestion.com***,
- ➪ Aide à la <u>déclaration fiscale,</u>
- ➪ Suivi <u>technique</u>,
- ➪ Commandes et paiement des <u>fournisseurs</u>.

<u>La gestion avec assurance loyers impayés</u> : 9.5 % H.T du quittancement (loyers + charges)

Tous les services de la gestion complète +
- ➪ <u>Garantie de paiement des loyers à 100 % et sans franchise</u>,
- ➪ Garantie maximum de 70000 euros par sinistre et par locataire,
- ➪ Prise en charge des <u>dégradations immobilières</u> :
  - jusqu'à 7700 € pour un logement vide,
  - jusqu'à 3500 € pour un logement meublé,
- ➪ <u>Assistance juridique</u>,
- ➪ Prise en charge des <u>procédures</u>,
- ➪ Eviction du locataire.

CONDITIONS PARTICULIERES :

Pour les quittancements* de + de 1500 €/mois : remise commerciale de 1 point
Pour les quittancements* de + de 2000 €/mois : remise commerciale de 2 points

* total des loyers encaissés chaque mois, pour un même propriétaire, quel que soit le nombre de lots.





Centre de traitement - Pôle relations partenaires
Domaine d'Avranches, 40 route d'Albi
CS 92333
31021 Toulouse Cedex 2

Tel : 0 810 38 95 24
Fax : 0 800 801 163
Mail : contact@locagestion.com

Les services Partenaires Locagestion

Service Agréments :

Notre service agrément est à votre écoute pour vous aider et vous assister dans la mise en place de vos dossiers.

⇨Une « hotline Partenaire » : 0.810.38.95.24*,

⇨Un mail dédié : agrement@locagestion.com

Service Comptabilité :

Besoin d'une information sur le compte d'un de vos clients (locataire ou bailleur) géré par nos services ?

⇨Une consultation des dossiers et des comptes en temps réel via votre « espace partenaires » web :

- Connectez-vous sur www.locagestion.com
- Cliquez sur l'onglet « accès partenaires »
- Indiquez vos identifiants et mots de passe
- Naviguez sur votre espace privé, consultez les comptes et les dossiers, et bien d'autres informations pratiques et juridiques.

⇨Une « hotline Partenaire » : 0.810.38.95.24*,

⇨Un mail dédié : comptabilite@locagestion.com

Service Technique :

Notre service technique est à votre écoute pour vous renseigner et pour travailler en étroite collaboration avec votre agence sur la résolution des problèmes techniques.

⇨Une « hotline Partenaire » : 0.810.38.95.24*,

⇨Un mail dédié : maintenance@locagestion.com

Service Commercial :

Besoin d'informations sur notre service ou nos prestations ?

Vous souhaitez faire une offre personnalisée à l'un de vos clients bailleurs ?

Vous avez besoin d'éléments de communication pour votre agence ou vos clients (affichettes, stickers, documents commerciaux pour les bailleurs, ...) ?

Vous avez recruté et souhaitez donner une nouvelle impulsion à votre service location ? Une formation relative à nos services serait un atout majeur pour vos collaborateurs, demandez-nous...

Entrez en contact avec votre référent commercial :

⇨Via notre « hotline Partenaire » au 0.810.38.95.24*,

⇨Ou par cet e-mail dédié : contact@locagestion.com

*prix d'un appel local depuis un poste fixe.